



dossier de presse

Odile Saugues, présidente du Conseil National de l'Habitat

le jeudi 31 janvier 2002

CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

Conseil National de l'Habitat
Pierre Quercy
01 40 81 68 98

SOMMAIRE

- ◆ **Présentation du rapport préparatoire du Conseil National de l'Habitat sur la mise en place d'une couverture logement universelle**
- ◆ **Orientations du Conseil National de l'Habitat pour le développement du parc locatif privé à caractère social**
- ◆ **Orientations du Conseil National de l'Habitat pour le logement des jeunes**
- ◆ **Orientations du Conseil National de l'Habitat sur l'efficacité économique et sociale des aides au logement et sur l'unification des barèmes**

Annexes

- **Présentation du Conseil National de l'Habitat**

→ Présentation du rapport préparatoire du Conseil National de l'Habitat sur la mise en place d'une couverture logement universelle

La société française connaît à la fois certaines situations individuelles instables (chômage, travail précaire...), une offre de logements à prix abordable encore insuffisante malgré la remontée de la construction sociale, des exigences souvent élevées à l'égard du locataire à l'entrée dans les lieux. Aussi l'accès et le maintien dans le logement sont-ils encore problématiques pour certains ménages, en dépit des dispositifs d'aides, de sécurisation et d'accompagnement existants.

L'ambition de la Couverture Logement Universelle est de conforter ces dispositifs et de faire en sorte que l'accès à ceux-ci constitue effectivement un droit pour tous ceux qui sont confrontés à des difficultés. Seul le secteur locatif a été abordé dans un premier temps.

Les aides personnelles au logement constituent un élément essentiel en la matière. Le Conseil National de l'Habitat souhaite que les améliorations apportées récemment à ces aides soient complétées afin de les rendre plus réactives, en priorité par l'ouverture du droit à ces aides dès le premier mois et par l'indexation des loyers plafonds pris en compte dans leur calcul sur le même indice que ceux qui actualisent les loyers réglementés.

Surtout, il est proposé d'organiser **un système de garantie locative qui sécurise à la fois les locataires et les bailleurs.**

Le rapport du Conseil National de l'Habitat présente une proposition qui remplacerait le dépôt de garantie par un dispositif qui apporterait une plus grande sécurité aux bailleurs et qui assurerait une meilleure garantie du paiement des loyers tout en évitant une déresponsabilisation.

Concrètement, le rapport du Conseil National de l'Habitat a étudié trois niveaux de garantie locative:

◆ **une couverture auprès des bailleurs des travaux de réparation du logement** après l'état des lieux établi lors du départ du locataire, **pour les dégradations au delà de l'usure normale**, avec des plafonds de dépenses de trois mois de loyer donc supérieurs à ce que représente l'actuel dépôt de garantie, et sans plafonnement pour les logements très sociaux. Le dispositif se retournerait vers le locataire pour récupérer la créance.

◆ **une garantie des impayés de loyer sous forme d'avance remboursable**, qui s'appliquerait, comme pour le LOCA-PASS actuel, **pendant les trois premières années de location** et couvrirait jusqu'à 18 mois de loyers et charges (36 mois dans le parc conventionné). Les loyers et charges seraient avancés au bailleur après constat de l'impayé. Le bailleur resterait en charge de récupérer sa créance auprès du locataire.

Pour ces deux garanties, les cas d'insolvabilité effective de bonne foi pourraient être examinés en particulier, de manière à apporter une aide aux familles en grande difficulté.

◆ **pour le maintien des locataires en place en cas de difficulté après la première période de trois ans, ce dispositif de garantie pourrait être utilement complété par un système de prévoyance obligatoire** qui assurerait aux locataires touchés par un accident de la vie – notamment décès d'un conjoint, incapacité de travail – une prestation permettant le paiement des loyers et charges pendant une période d'adaptation à leur nouvelle situation venant ainsi alléger le système de garantie. Il serait alimenté par une cotisation modique partagée entre les locataires et les bailleurs, ces derniers bénéficiant de la déductibilité fiscale au titre de leurs charges.

On devrait ainsi favoriser la location en direction des ménages modestes et la mise sur le marché de logements gelés par leur propriétaire par crainte de dégradations ou d'impayés.

Le financement du système serait organisé dans le cadre de plusieurs fonds, fonctionnant chacun pour son propre public en appliquant les mêmes règles et en s'appuyant sur des guichets polyvalents (CIL, guichets des FSL ...).

Son alimentation financière serait assurée par les Fonds Solidarité Logement (FSL), dans le cadre de leur intervention pour les ménages défavorisés, par le 1% logement, pour l'équivalent du LOCA-PASS actuel, ainsi que par des financements à instituer pour ceux qui sont situés en dehors du champ du LOCA-PASS: retraités, fonctionnaires, professions agricoles, étudiants...

Enfin, quelle que soit la mise en œuvre des mesures exposées ci-dessus, le CNH préconise des mesures efficaces pour éviter les expulsions pour cause de pauvreté, par des politiques de prévention et la mise en cohérence du traitement du surendettement avec celui de l'impayé de loyer.

Après avoir ainsi proposé ces mesures, le Conseil National de l'Habitat entend aborder d'autres domaines qui doivent participer à une Couverture Logement Universelle globale : un réel accès aux droits par une information claire et accessible, l'approfondissement de l'accompagnement social, la sécurisation des accédants à la propriété, l'harmonisation des conditions d'intervention des FSL, et une meilleure articulation entre les différents dispositifs logement.

→ Orientations du Conseil National de l'Habitat pour le développement du parc locatif privé à caractère social

Le parc privé représente un gisement important pour le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés, alors qu'on y constate au contraire une tendance à l'accroissement des prix pratiqués.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains a confirmé l'importance de ce parc dans la politique sociale du logement, en prévoyant que **les logements privés conventionnés à caractère social** compteraient au même titre que les logements Hlm pour le calcul du taux de logements sociaux dans les communes.

Mais la conception du conventionnement à caractère social du parc privé est ancienne et elle a été peu modifiée depuis 1977. Elle a certes obtenu des résultats mais a aussi montré ses limites. Environ 220 000 logements ont ainsi été conventionnés et un peu moins de 10 000 nouveaux logements le sont chaque année, ce qui n'est pas à la hauteur des enjeux. En outre, la pérennité du caractère social de cet habitat n'est pas évidente dans la mesure où il n'y a aucun suivi des attributions et des modes de gestion.

Il convient donc de donner une place nouvelle à ce type de parc, à côté du secteur libre et du secteur intermédiaire que constitue le conventionnement Besson.

Remettre les logements inconfortables au niveau de décence désormais exigé par la loi, produire une offre nouvelle dont le caractère social soit pérenne, répondre aux besoins des ménages défavorisés, renforcer la mixité sociale dans les villes, constituent autant d'objectifs à viser par le nouveau conventionnement du parc privé.

Ce dernier se caractériserait, par rapport à la situation actuelle, par **un renforcement à la fois des aides et des règles de fonctionnement**, en recherchant **un équilibre entre les avantages et les contraintes et une stabilité de ces dispositions dans le temps**, en concordance avec ce qui existe dans le parc social institutionnel.

Le niveau des loyers autorisés serait augmenté pour le rendre comparable à celui du secteur HLM. Les aides publiques à ce type de parc permettraient d'assurer un revenu locatif légitime aux investisseurs ou aux détenteurs de ces logements : aides fiscales (exonération de la TFPB et des revenus locatifs), aides complémentaires dans les zones de marché tendu où l'écart entre le loyer autorisé et le loyer de marché est plus important.

En même temps, **les modalités d'attribution de ces logements seraient organisées en y associant les Collectivités locales et l'Etat**, en particulier pour les logements très sociaux destinés aux ménages défavorisés.

La gestion du parc conventionné par des professionnels qualifiés serait encouragée, ou imposée pour les logements très sociaux afin de sécuriser la relation locative.

Ce conventionnement serait développé sur tous les types de parc, nouveaux ou existants, donnant lieu ou non à des travaux. Il aurait une durée suffisante pour déboucher sur des logements sociaux durables de droit.

Ainsi la rénovation du contrat entre la collectivité publique et les bailleurs esquisserait un nouveau statut du bailleur privé social, complémentaire du parc social HLM, au service de la solidarité et de la mixité sociale.

➔ Orientations du Conseil National de l'Habitat pour le logement des jeunes

Les jeunes de moins de trente ans rencontrent des difficultés particulières pour se loger de manière autonome, et cela pour un ensemble de raisons : modicité et instabilité fréquente de leurs ressources, instabilité de leur activité, difficulté d'accès à l'information, méfiance de certains bailleurs...

Pour y répondre, le Conseil National de l'Habitat avait proposé, il y a un an, un ensemble de mesures. Il se félicite que les pouvoirs publics aient mis en œuvre deux d'entre elles : la suppression de l'évaluation forfaitaire des ressources dans le calcul des aides personnelles pour les jeunes et l'élargissement du bénéfice du LOCA-PASS à tous les jeunes salariés et aux étudiants boursiers.

Les autres mesures concernent les aides personnelles (suppression du mois de carence et amélioration du forfait charges), l'accès au logement (dispositions favorables aux jeunes dans les prêts à l'accession à la propriété) et l'information des jeunes : elles restent d'actualité.

Des propositions complémentaires sont formulées dans trois directions.

Sont à **promouvoir la médiation associative** et à cette fin **le développement de démarches conventionnelles entre les collectivités publiques et les acteurs associatifs intervenant sur le logement des jeunes**, qui déboucheraient sur une coopération locale au niveau tant du diagnostic que de la mise en œuvre des actions.

Pour **les travailleurs saisonniers**, qui rencontrent des difficultés aiguës, il est proposé **une production volontariste de logements**, l'amélioration de l'accès aux aides personnelles par un accueil et un traitement des dossiers adaptés, la mise en place d'opérateurs spécialisés pour rapprocher l'offre et la demande et la couverture des loyers pendant les périodes d'inoccupation, par exemple par le 1% des employeurs de ces saisonniers.

Enfin **la situation de logement des jeunes en formation en alternance** devrait faire l'objet d'un travail approfondi de recensement des besoins et des solutions d'accroissement des capacités d'accueil, ainsi que d'identification des responsabilités des différents acteurs concernés.

➔ Orientations du Conseil National de l'Habitat sur l'efficacité économique et sociale des aides personnelles au logement, et sur l'unification des barèmes

Les aides au logement dans le secteur locatif connaissaient jusqu'en 2000 deux barèmes différents, l'un pour l'Aide Personnelle au Logement, l'autre pour l'Allocation Logement.

Ces deux barèmes ont été réunis progressivement en évitant que certains locataires ne se retrouvent perdants. Cette réforme a amélioré les aides des bénéficiaires de l'Allocation Logement et elle a eu un coût de plusieurs milliards de francs. Elle débouche sur une situation plus équitable puisque désormais des locataires ayant des situations familiales et des revenus identiques reçoivent une aide au logement égale. Le CNH s'en félicite.

Le nouveau barème unique en locatif ne règle toutefois pas quelques questions techniques préexistantes et des réponses à ces questions sont donc proposées par le CNH.

En premier lieu, dans la mesure où l'unification a fait disparaître l'incitation à la qualité du logement - auparavant l'APL, réservée au secteur conventionné contrôlé sur la qualité et les prix, était plus forte - un critère de qualité serait introduit dans le mode de calcul de l'aide pour rétablir une telle incitation et tenir compte de l'impact de cette qualité sur le prix.

Ensuite, il est proposé une meilleure indexation des loyers plafonds des aides personnelles, par une formule d'indexation automatique, par exemple sur l'Indice du Coût de la Construction.

Enfin, toujours pour le secteur locatif, partant du constat que les charges sont en moyenne plus élevées dans le parc social en raison des caractéristiques de ce parc et des services qui y sont apportés, le barème du forfait charges serait modifié par l'introduction de critères portant sur la nature du parc : notamment individuel ou collectif, présence d'ascenseur ou non.

Le CNH s'est également penché sur **les aides personnelles au logement dans le secteur de l'accession à la propriété**. Il réaffirme la réelle utilité de ces aides, tout particulièrement pour les accédants modestes, et il souhaite que soit conforté leur pouvoir solvabilisateur.

Dans ce but, il est proposé d'une part de limiter ou de supprimer l'impact à la baisse sur les aides personnelles de la diminution dans le temps du nombre de personnes à charge (départ des enfants) et d'autre part d'apporter une simplification similaire à celle réalisée en locatif, à savoir de fusionner les barèmes de l'APL avec celui de l'Allocation Logement.

Ceci réduirait le dispositif en accession à deux barèmes : un pour l'accession dans le neuf, qui resterait davantage aidée, un pour l'existant.

→ Annexes

Le Conseil National de l'Habitat

"Le parlement du logement"

Instance consultative placée auprès du ministre délégué au logement, le Conseil National de l'Habitat a été créé en 1983, reprenant les attributions dévolues au Conseil national de l'aide personnalisée au logement et au Conseil national de l'accession à la propriété.

Regroupant au sein de son bureau des élus de la nation et des collectivités locales, des représentants de constructeurs, des maîtres d'œuvres, des entreprises du bâtiment, des gestionnaires de logements, des établissements financiers, des organismes sociaux, du notariat, des associations d'usagers, des membres de l'administration et des associations d'insertion de défense des personnes en situation d'exclusion pour le logement, le Conseil National de l'Habitat est obligatoirement consulté pour toutes les questions concernant l'aide personnalisée au logement.

Il donne un avis sur la révision annuelle du barème de l'APL et établit chaque année un bilan de l'action engagée dans le cadre de la loi relative au logement des personnes défavorisées et de la loi relative à la lutte contre les exclusions.

Le Conseil National de l'Habitat est consulté et habilité à donner un avis sur toute mesure destinée à lutter contre la ségrégation dans l'habitat et à modifier les régimes d'aides directes de l'Etat à l'accession à la propriété.

Le Conseil National de l'Habitat peut également se saisir de toute question relative au logement et faire des propositions aux pouvoirs publics. C'est dans cet esprit qu'Odile Saugues a mis en place en juin 2001 des groupes de travail sur le logement des jeunes, l'accès au logement décent, l'efficacité économique et sociale des aides au logement, la couverture logement universelle et l'europe.

Présidente du Conseil National de l'Habitat depuis le 11 avril 2001, Odile Saugues est également députée du Puy-de-Dôme.